

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**24 июля 2015 года****г. Одинцово**

Мировой судья судебного участка № 152 Одинцовского судебного района Московской области Миронова Т.В., рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ в отношении ОАО «СЭУ Трансинжстрой», расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 16А,

УСТАНОВИЛ:

Согласно материалам дела, на основании обращения администрации г.п. Одинцово Московской области от 07.05.2015 года № 2.10/590, содержащего сведения об осуществлении ОАО «СЭУ Трансинжстрой» деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии, 20.05.2015 года Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в отношении юридического лица была проведена внеплановая выездная проверка. В ходе проведения проверки изучены сведения, размещенные на сайте «Реформа ЖКХ», а именно: в разделе «Мой управляющий» открывается информация об управляющей организации ОАО СЭУ «Трансинжстрой» (ИНН 5032246616). В разделе «Мой управляющий» при нажатии на активную ссылку «Дома под управлением» ОАО СЭУ «Трансинжстрой» открывается адресный перечень домов в количестве 144 дома. Таким образом, информация, размещенная на сайте «Реформа ЖКХ» подтверждает, что в управлении ОАО «СЭУ Трансинжстрой» находятся дома, расположенные по следующим адресам: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, дома №№ 1.3.33.35; Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, дома №№ 4.16.18.32; Московская область, г. Одинцово, Красногорское ш., дома №№ 2.6.8к1.8к2.8к3, 8к4; Московская область, г. Одинцово, б-р Любы Новоселовой, дома №№ 14,16,18; Московская область, г. Одинцово, ул. Жукова, дома №№ 1,18.3.34.34к1.36.40.5; Московская область, г. Одинцово, б-р Маршала Крылова, дома №№ 14.16.18.2.23.4.6.8; Московская область, г. Одинцово, ул. Можайское шоссе, дома №1,1а,101,105,107,11,111,113,115,117,127,129,131,135,137,139,143,145,153,155,157, 161,17.17А,19,19А,21,22,24,27,29,29А,3,3А,31,33,35,37,43,45,47,49,5,63,65,67,7,73, 75,77,79,83,85,9,97,99; Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, дома №№1.3.5.7.9; Московская область, г. Одинцово ул. Ново-Спортивная, дома №№ 2.24.26.4.4к1.4к3,6; Московская область, г. Одинцово, Одинцово-1 п/о, ул. Молодежная, дома №№ 10, 12, 16, 18, 2, 20, 22, 26, 28, 30, 34, 36, 36а,38,4,40,42,8; Московская область, г. Одинцово, Одинцово-1 п/о, ул. Неделина, дома №№ 13.7а,9; Московская область, город Одинцово, Одинцово-1 п/о, ул. Садовая, дома №№ 2,6.8.8к2.10; Московская область, г. Одинцово, ул. Пионерская, дом № 19; Московская область, г. Одинцово, ул. Полевая, дом №3; Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, дома №№ 12,16,18,20; Московская область, г. Одинцово, ул. Свободы, дома №№ 2,4; Московская область, г. Одинцово, ул. Чикина, дома №№ 1,11,15,2,3,4,6,7,9.

Кроме того, в адрес администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области ОАО «СЭУ Трансинжстрой» предоставлено уведомление от 30.04.2015 года № 232, которым управляющая организация уведомляет о продолжении предоставления жилищных коммунальных услуг гражданам в полном объеме на основании имеющихся договоров управления до смены ОАО «СЭУ Трансинжстрой» на другую управляющую организацию в установленном законом порядке. Данный факт подтвержден объяснениями директора ОАО «СЭУ Трансинжстрой» Мартыновой Л.А.

Также к материалам дела приобщена копия уведомления администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 30.04.2015г., исх. № 2.10./563/10, направленного в адрес ОАО «СЭУ Трансинжстрой», которым названная организация информируется об отказе в выдаче ей лицензии, а также о том, что решением Совета депутатов г.п. Одинцово № 2/16 от 30.04.2015 года предоставлена муниципальная преференция муниципальному унитарному предприятию «Управление жилищного хозяйства» в виде права без проведения конкурса осуществлять управление многоквартирными домами по адресам: Московская область, г. Одинцово, ул. Вокзальная, дома №№ 1.3.33.35; Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, дома №№ 4.16.18.32; Московская область, г. Одинцово, Красногорское ш., дома №№ 2.6.8к1.8к2.8к3.8к4; Московская область, г. Одинцово, б-р Любы Новоселовой, дома №№ 14.16.18; Московская область, г. Одинцово, ул. Жукова, дома №№ 1.18.3.34.34к1.36.40.5; Московская область, г. Одинцово, б-р Маршала Крылова, дома №№ 14.16.18.2.23.4.6.8; Московская область, г. Одинцово, ул. Можайское шоссе, дома №1, 1а, 101, 105, 107, 111, 113, 115, 117, 127, 129, 131, 135, 137, 139, 143, 145, 153, 155, 157, 161, 17, 17А, 19, 19А, 21, 22, 24, 27, 29, 29А, 3, 3А, 31, 33, 35, 37, 43, 45, 47, 49, 5, 63, 65, 67, 7, 73, 75, 77, 79, 83, 85, 9, 97, 99; Московская область, г. Одинцово, ул. Молодежная, дома №№ 1.3.5.7.9; Московская область, г. Одинцово ул. Ново-Спортивная, дома №№ 2, 24, 26, 4, 4к1, 4к3, 6; Московская область, г. Одинцово, Одинцово-1 п/о, ул. Молодежная, дома №№ 10, 12, 16, 18, 2, 20, 22, 26, 28, 30, 34, 36, 36а, 38, 4, 40, 42, 8; Московская область, г. Одинцово, Одинцово-1 п/о, ул. Неделина, дома №№ 13, 7а, 9; Московская область, город Одинцово, Одинцово-1 п/о, ул. Садовая, дома №№ 2, 6, 8, 8к2, 10; Московская область, г. Одинцово, ул. Пионерская, дом № 19; Московская область, г. Одинцово, ул. Полевая, дом №3; Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, дома №№ 12, 16, 18, 20; Московская область, г. Одинцово, ул. Свободы, дома №№ 2, 4; Московская область, г. Одинцово, ул. Чикина, дома №№ 1, 11, 15, 2, 3, 4, 6, 7, 9.

На основании указанного выше решения ОАО «СЭУ Трансинжстрой» надлежало передать МУП «УЖХ» техническую документацию на поименованные дома. На момент проверки ОАО «СЭУ Трансинжстрой» техническую документацию МУП «УЖХ» не передало.

Также в ходе проверки взяты письменные объяснения с директора ОАО «СЭУ Трансинжстрой» Мартыновой Л.А. из которых следует, что ОАО «СЭУ Трансинжстрой» обслуживает 144 многоквартирных дома на основании договоров управления, заключенных с собственниками помещений данных домов. Договора с ресурсоснабжающими организациями находятся в стадии расторжения.

Таким образом, проверкой подтвержден факт осуществления ОАО «СЭУ Трансинжстрой» предпринимательской деятельности по управлению вышеперечисленными многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление.

В соответствии со ст.192 ЖК РФ, ст.7 Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ (ред. от 24.11.2014) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» наличие такой лицензии для осуществления данной деятельности обязательно, поскольку юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Согласно реестру лицензий ОАО «СЭУ Трансинжстрой» лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами не получило.

По результатам проверки в отношении ОАО «СЭУ Трансинжстрой» 21.05.2015 года был составлен протокол по ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Защитник ОАО «СЭУ Трансинжстрой» Анишин А.Ю. в судебное заседание явился. факт осуществления ОАО «СЭУ Трансинжстрой» деятельности по управлению многоквартирными домами в указанный в протоколе период времени не отрицал. В обоснование своей позиции указал на отсутствие оснований для привлечения юридического лица к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ, ссылаясь на то, что согласно ч.1 ст.7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). Исходя из принципа применения жилищного законодательства по аналогии, ОАО «СЭУ Трансинжстрой» в соответствии ч.3 ст.200 ЖК РФ обязано надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирными домами до дня возникновения в соответствии с ч.7 ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса в порядке ч.4 ст.7 Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ. Необходимость применения в данном случае указанных норм жилищного законодательства подтверждается разъяснениями Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, данными в соответствии с п.п. «а» п.4 Положения о Главном государственном жилищном инспекторе РФ и содержатся в п.5 Письма от 24.04.2015 г. №12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами». Кроме того, жилищное законодательство не предусматривает расторжение договора управления многоквартирными домами по инициативе управляющей компании без проведения общего собрания собственников. На момент возбуждения административного производства соглашение сторон (ОАО СЭУ «Трансинжстрой» и собственников помещений в многоквартирном доме) о расторжении договора управления многоквартирным домом отсутствовало. Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решение о выборе иной управляющей организации, изменении способа управления домом не принималось, в судебном порядке договор управления многоквартирными домами расторгнуты не были. Таким образом, поскольку обязательств по управлению указанными в протоколе многоквартирными домами у иной управляющей организации, выбранной общим собранием или отобранной по результатам проведенного открытого конкурса не возникли, а договора управления с собственниками не расторгнуты в установленном законом порядке, то исполнение обязанности по управлению многоквартирными домами являлось обязанностью ОАО СЭУ «Трансинжстрой». Невыполнение обязательных требований к содержанию общего имущества со стороны ОАО СЭУ «Трансинжстрой» могло послужить причиной возникновения чрезвычайной ситуации, создавало бы угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, находившихся в многоквартирных домах или поблизости, а также имуществу граждан, предприятий и государства.

Суд, заслушав пояснения защитника, полно и всесторонне исследовав материалы дела об административном правонарушении, приходит к следующему.

Судом установлено, что на основании распоряжения заместителя руководителя Госжилинспекции Московской области от 19.05.2015 года № 39ОБ-25225-26-17-2015, в отношении ОАО СЭУ «Трансинжстрой» 20.05.2015 года была проведена внеплановая выездная проверка с целью подтверждения наличия

(отсутствия) факта осуществления ОАО СЭУ «Трансинжстрой» предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление.

В ходе проверки было установлено, что в нарушение требований ст. 192 ЖК РФ, ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ, ОАО СЭУ «Трансинжстрой» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению 144 многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, что подтверждается соответствующим актом (л.д. 3-4). В связи с чем, в отношении ОАО СЭУ «Трансинжстрой» был составлен протокол по ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ (л.д. 55-56).

Часть 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ предусматривает ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

В силу ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ (в ред. от 24.11.2014 года) в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В соответствии с ч. 3 ст. 200 ЖК РФ, лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или

3-

отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса:

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Данная норма предусматривает обязанность управляющей компании продолжать управление домом после аннулирования лицензии вплоть до реализации нового способа управления домом.

Вместе с тем, исходя из норм ч. 1 ст. 7 ЖК РФ о применении жилищного законодательства по аналогии данная норма (ч. 3 ст. 200 ЖК РФ) может применяться и к случаям первичного получения управляющей компанией лицензии.

Кроме того, для регулирования соответствующего вопроса Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ были внесены изменения, в соответствии с которыми часть 4 была дополнена предложением следующего содержания: "При этом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые указаны в настоящей части и осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо получили отказ в ее выдаче, надлежащим образом обязаны исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до наступления событий, указанных в части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Таким образом, из анализа вышеприведенных норм следует, что ОАО «СЭУ Транснжстрой» обязано осуществлять управление многоквартирными домами до дня возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса в установленные сроки.

То есть, отсутствие у управляющей компании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами не является безусловным основанием для прекращения обязательств управляющей компании по договору управления многоквартирным домом, который, кроме того, не может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе управляющей компании (ст. ст. 310, 450, 451 ГК РФ). Право на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом законодатель предоставил только собственникам помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений этого дома. У управляющей организации соответствующего права не имеется.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу, что неполучение управляющей компанией лицензии не означает автоматического расторжения договоров с 01.05.2015 года и прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами. Из анализа вышеприведенных положений законодательства следует, что основанием для расторжения договора управления является выбор нового способа управления в установленном законом порядке, а не отсутствие лицензии.

Решение Совета депутатов городского поселения Одинцово № 1/16 от 30.04.2015 года, которым Муниципальному унитарному предприятию «Управление жилищного хозяйства» предоставлена муниципальная преференция в виде права без проведения конкурса осуществлять управление многоквартирными домами, находящихся в управлении ОАО «СЭУ Трансинжстрой», не может являться безусловным основанием для прекращения ОАО «СЭУ Трансинжстрой» осуществления деятельности по управлению домами, поскольку положениями жилищного законодательства предусмотрена обязанность управляющей компании осуществлять управление многоквартирными домами до момента возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ, в отношении ОАО «СЭУ Трансинжстрой» подлежит прекращению на основании п. 2 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Руководствуясь ст. ст. 23.1, 24.5, 29.9, 29.10. КоАП РФ, мировой судья

ПОСТАНОВИЛ:

Производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ в отношении ОАО «СЭУ Трансинжстрой» прекратить на основании п.2 ч.1 ст. 24.5 КоАП РФ, в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Постановление может быть обжаловано в Одинцовский городской суд Московской области в течение 10-ти дней со дня вручения или получения копии постановления.

Мировой судья

Т.В. Миронова

